

Plural Renda Urbana FII

PURB11

BRPP⁷
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
Banco



Imagem do Rio2 Shopping

NOVEMBRO DE 2021

Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Mensagem do Gestor.....	4
3) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	5
4) Liquidez.....	6
5) Rentabilidade	7
6) Portfólio do Fundo.....	8
7) Indicadores Operacionais do Portfólio	9
8) Resumo dos Ativos.....	13
9) Tese de Investimento.....	14
10) Características da Oferta	15
11) Estrutura de Aquisição	15
12) Saiba mais sobre a BRPP	17
13) Saiba mais sobre o grupo Genial.....	18
14) Comunicados do Fundo.....	19
15) Contatos.....	19
16) Glossário	19
17) Notas.....	20

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Plural Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE
Código de Negociação	PURB11	30/11/2021
CNPJ	36.501.210/0001-00	QUANTIDADE DE COTISTAS
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda por meio de investimento nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis	1
Início das Atividades	Agosto de 2021	COTA PATRIMONIAL
Público Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior	R\$ 85,02
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Híbrido	COTA DE MERCADO
Administradora	Banco Genial S.A.	n.a.
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda (Empresa do Grupo Genial)	NÚMERO DE COTAS
Taxa de Administração	0,70% a.a. (sete décimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal conforme abaixo: a) R\$ 9.300,00, válido até o 4º mês, contados da data de início do Fundo b) R\$ 45.000,00, pelos próximos 12 meses contados do término do período mencionado no item “a” acima, ou seja, a partir do 5º mês c) R\$ 20.500,00, contados do término período mencionado no item “b” acima Os valores serão reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV	405.873
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – agosto/2021¹ - Oferta ICVM 476 - Emissão de 842.105 (oitocentos e quarenta e dois mil cento e cinco) cotas - Volume total de R\$ 79.999.975,00 (setenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais) 1ª Integralização de Cotas – agosto/2021 - Emissão de 293.971 (duzentos e noventa e três mil novecentos e setenta e uma) cotas - Volume total de R\$ 27.927.245,00 (vinte e sete milhões novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais) 2ª Integralização de Cotas – novembro/2021 - Emissão de 111.902 (cento e onze mil, novecentas e duas) cotas - Volume total de R\$ 10.630.690,00 (dez milhões seiscentos e trinta mil, seiscentos e noventa reais)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 34.506.912 VALOR DE MERCADO n.a. DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,53/cota Anúncio em 30/11/21 e data de pagamento de proventos em 14/12/21.

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas.

2) Mensagem do Gestor

➤ Aquisição Rio2 Shopping

No dia 09 de novembro de 2021 **foi realizada a aquisição do 2º ativo do Fundo, o Rio2 Shopping**, centro de conveniência localizado junto ao bairro planejado denominado Rio2, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. O ativo tem forte aderência a tese de investimentos do fundo, que busca adquirir ativos urbanos situados em regiões de grande adensamento demográfico, elevado potencial de consumo e locados para operações resilientes nos segmentos de varejo, conveniência, educação e saúde.

O ativo possui uma área bruta locável (“ABL”) de 2.745 m² (dois mil, setecentos e quarenta e cinco metros quadrados) e uma taxa de ocupação superior a 95%. A ABL está distribuída em 68 (sessenta e oito) lojas, dentre as quais 01 (uma) mega loja ocupada pelo Supermercado Superprix, 12 (doze) lojas de fast food, 02 (dois) restaurantes e 01 (uma) academia, além de outras operações, compondo um mix planejado para atender os segmentos de varejo essencial, serviços e gastronomia.

Essa é a segunda aquisição do fundo, totalizando uma alocação de 48,2% do volume total de capital comprometido. O capital comprometido ainda não integralizado terá a sua alocação direcionada para **(i)** a aquisição de um terceiro ativo, o qual encontra-se em fase avançada de negociação e **(ii)** pagamento das parcelas de *earn-out* dos ativos POM e Rio2, a depender do atingimento de determinadas métricas de performance operacional.

O valor de aquisição da totalidade do ativo foi de R\$ 30.255.261,00 (trinta milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais), sendo: **(i)** o valor de R\$ 8.203.261,00 (oito milhões, duzentos e três mil, duzentos e sessenta e um reais) pago diretamente com recursos do Fundo (“Parcela *Equity*”) e **(ii)** o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais) quitado através de operação de securitização (“Parcela Securitização”). Em função de investimentos e melhorias (“*Capex*”) projetados para o ativo a serem incorridos nos próximos 12 meses, foi realizado um abatimento de preço no âmbito da conclusão da transação.

A aquisição ainda previu que a Vendedora eventualmente fará jus a um pagamento adicional (*earn-out*) no valor de, no máximo, R\$ 9.311.722,00 (nove milhões, trezentos e onze mil, setecentos e vinte e dois reais), a depender de determinados gatilhos de performance. O cálculo e pagamento do *earn-out* irá ocorrer em até 2 (dois) momentos: **(i)** após 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, e/ou **(ii)** após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento (de forma não cumulativa, para fins de apuração dos valores máximos definidos).

Para a realização da aquisição, foi estruturada a emissão de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) que totalizou o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais). Abaixo as principais condições de emissão do CRI:

- Taxa: IPCA-IBGE + 6,50% a.a.
- Prazo: 14 (quatorze) anos;
- Carência de principal: 24 (vinte e quatro) meses (haverá apenas pagamento de juros nesse período);
- *Lock-up*: 1 (um) ano;
- Garantia: Alienação Fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis;
- Data de vencimento CRI: 22/08/2035.

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 11.023/m² (onze mil e vinte três reais por metro quadrado) e *cap rate* anual de aquisição de 8,85% (oito vírgula oitenta e cinco por cento), considerando o *Net Operating Income* (“NOI”) médio mensal estimado de R\$ 223.132,55 (duzentos e vinte três mil cento e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).

➤ Resultados do mês

Em novembro, a distribuição de rendimentos anunciada pelo Fundo a ser paga no dia 14/12/2021 foi de **R\$ 0,53/cota**. O resultado gerado no mês, por sua vez, foi de **R\$ 0,52/cota**. O Fundo tem base acumulada de resultados a distribuir de R\$ 0,01/cota.

Com relação aos Indicadores Operacionais, o mês de competência outubro/2021 apresentou uma performance bastante positiva, tornando-se o **segundo melhor mês do ano** em termos de geração de **NOI/m²**. Na comparação com outubro/2020 foi apurado um **crescimento de 33%**, e, frente a setembro/2021, o indicador apresentou uma **melhora de 1%**. A taxa de **Inadimplência Líquida** do mês foi de **4,1%**. A **Taxa de Ocupação** se mantém **em 100%** desde o mês de fevereiro de 2021, entretanto existem negociações

pontuais que podem resultar em uma alteração na Taxa de Ocupação nos próximos meses.

Vale ressaltar que os indicadores descritos no parágrafo anterior, referem-se apenas ao ativo **Península Open Mall**, tendo em vista que o resultado do ativo **Rio2 Shopping** impactará o Fundo apenas a partir do mês de dezembro, tomando como base a competência de novembro, quando o shopping foi adquirido. Os detalhes da aquisição do Rio2 serão abordados abaixo.

O resultado alcançado em novembro foi impactado pela segunda emissão de cotas, uma vez que o fundo passou de 293.971 para 405.873 cotas. Com isso, o resultado obtido pelo Península Open Mall no mês foi diluído pelo número atual de cotas, mas ainda sem os recebimentos do Rio2 Shopping. Tais recebimentos entrarão no resultado do Fundo apenas na próxima distribuição e, ainda, deduzidos os dias de rateio em função da data de aquisição.

➤ **Alguns eventos ocorridos nos ativos do portfólio em novembro/21**



Organic Days

Todas as terças-feiras no **Rio 2 Shopping** feira orgânica para as compras do mês



Os Pinguins de Madagascar

Evento infantil no **Península Open Mall** com show dos personagens Os Pinguins de Madagascar



Música ao vivo

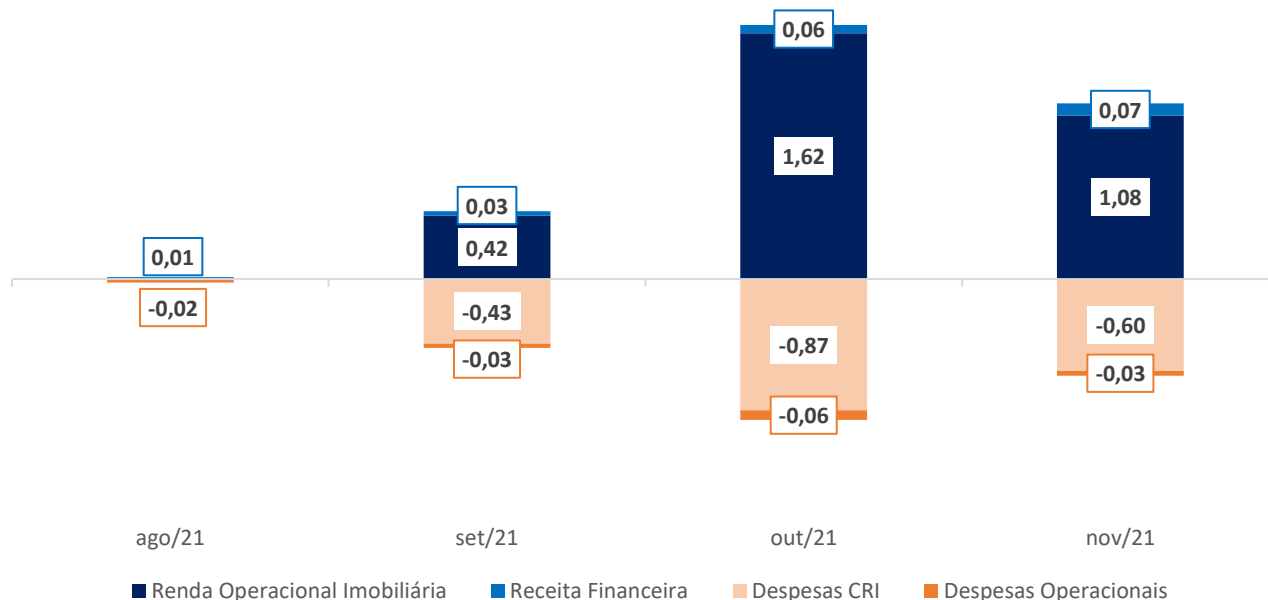
Toda as quintas-feiras no **Rio 2 Shopping**, música ao vivo com artistas variados

3) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores **(i)** geração de caixa do Fundo; **(ii)** o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; **(iii)** a estabilização dos rendimentos e **(iv)** resultados acumulados não distribuídos. Em **30/11/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/12/2021**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em novembro de 2021, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	nov/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	437.692	1.036.994	1.036.994	(a)
Receita Financeira	32.288	60.751	60.751	(b)
Total das Receitas	469.979	1.097.744	1.097.744	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	245.222	624.424	624.424	(d)
Despesas Operacionais	13.148	46.936	46.936	(e)
Total Despesas	258.369	671.360	671.360	(f) = (d) + (e)
Resultado	211.610	426.384	426.384	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,52	1,25	1,25	
Rendimento Distribuído	215.113	423.832	423.832	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,53	1,24	1,24	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,53	0,41	0,41	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	6.055	-	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	2.552	2.552	2.552	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,01/cota**.

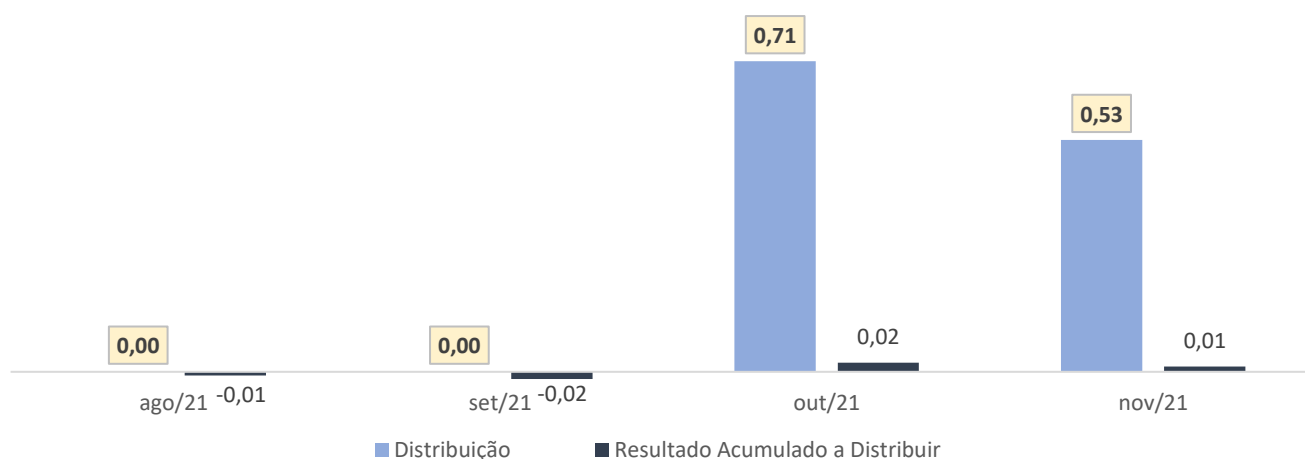
Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)


Renda Operacional Imobiliária – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos ativos.

Receita Financeira – Rendimento líquido auferido na venda e avaliação a mercado de LFTs detidas pelo Fundo.

Despesas CRI – Despesas relacionadas ao pagamento de juros e despesas recorrentes do CRI.

Despesas Operacionais – Despesas operacionais e imobiliárias do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros).

Gráfico 2: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)


4) Liquidez

Tendo em vista que o papel ainda não está listado, não existe negociação na B3.

5) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Plural Renda Urbana FII – desde o início das atividades do fundo em 24/08/2021 – foi de **-9,20%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX)²:

	nov/21 ³	Ano 2021 ⁴	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-1,02%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Ganho de Capital	-1,64%	-10,51%	-10,51%	-10,51%
Distribuição de Rendimentos	0,62%	1,31%	1,31%	1,31%
IFIX	-3,64%	-4,69%	-4,69%	-4,69%

	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-9,01%	-0,06%	0,89%	-1,02%
Ganho de Capital	-9,01%	-0,06%	0,06%	-1,64%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,00%	0,82%	0,62%
IFIX	1,64%	-1,24%	-1,47%	-3,64%

A rentabilidade está sendo auferida tendo como base o valor da cota patrimonial, uma vez que o fundo não é negociado em bolsa. A variação negativa acumulada da cota patrimonial (base emissão: R\$ 95,00/cota) é reflexo do valor inicial aportado no fundo, deduzido dos custos da oferta e da estruturação.

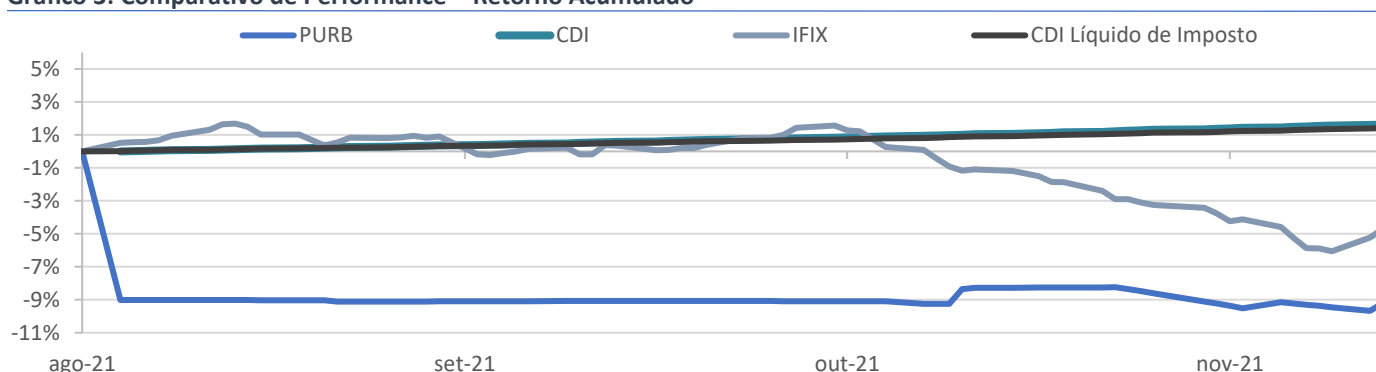
Em relação à distribuição de dividendos aos cotistas do **PURB11**, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo Fundo:

	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Dividendos (R\$/Cota)	0,00	0,00	0,71	0,53

² Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

³ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor da cota de fechamento do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota do último dia útil do mês anterior. A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento no último dia útil do mês alvo da análise.

⁴ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor da cota de fechamento do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª emissão (R\$ 95,00). A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano comparado com o preço de subscrição de cotas da 1ª emissão (R\$ 95,00).

Gráfico 3: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado


6) Portfólio do Fundo

➤ Ativo Imobiliário

Nome	Localização	Participação	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
					Total	Própria
Península Open Mall ("POM")	Rio de Janeiro, RJ	100,00%	R\$ 48.841.717,00	ago/21	2.699	2.699
Rio2 Shopping ("Rio2")	Rio de Janeiro, RJ	100,00%	R\$ 30.255.261,00	nov/21	2.745	2.745
			R\$ 79.096.978,00		5.444	5.444

➤ Aplicações Financeiras

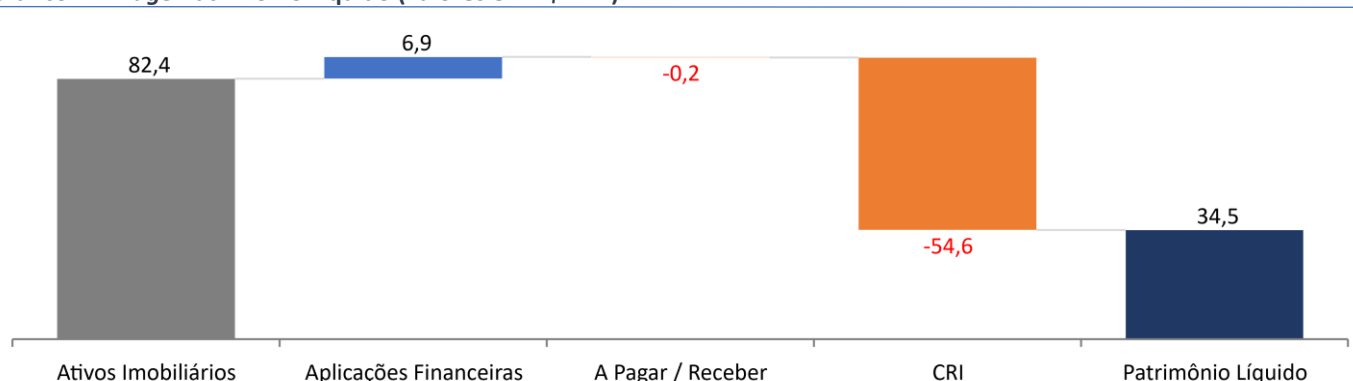
Em **30/11/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 6,9 milhões**. As aplicações financeiras representam o caixa alocado em LFTs. Parte destes recursos serão alocados ao longo dos próximos meses em investimentos nos próprios ativos ("Capex") e o remanescente permanecerá como uma reserva de caixa para o Fundo.

➤ Contas a Pagar

Em **30/11/2021**, as despesas provisionadas do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 0,2 milhões**. As despesas provisionadas estão relacionadas a pagamentos que ainda não haviam sido executados ao término do mês, como por exemplo, a Taxa de Administração e a Liquidação de Dividendos.

➤ Aquisição do Imóvel - CRI

Em **30/11/2021**, as obrigações referentes ao CRI emitido para a aquisição do imóvel totalizam, aproximadamente, **R\$ 54,6 milhões**.

Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)


O valor dos Ativos Imobiliários demonstrado no gráfico acima considera o valor de aquisição de **R\$ 82,41 milhões** já com os custos de aquisição (ITBI, Emolumentos 9º RGI, Protocolo do Contrato de Cessão, Registro Do Contrato de Cessão Fiduciária, Registro da Escritura de Compra e Venda) considerados ativáveis, compondo seu valor final.

Obrigações a prazo:

Série	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	% Ativos
82	21H0862845	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	32.196	39%
83	21H0865631	IPCA + 6,5% a.a.	ago-35	22.423	27%
Total				54.620	66%

7) Indicadores Operacionais do Portfólio

Os Indicadores Operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo apenas no Península Open Mall. Os Indicadores Operacionais do Rio2 Shopping passarão a ser refletidos no próximo Relatório Gerencial. Vale destacar que, em determinados meses do ano 2020, os ativos do portfólio tiveram impacto em função das restrições do Covid-19, portanto indicadores como SSS e SSR apresentarão variações atípicas na base comparativa.

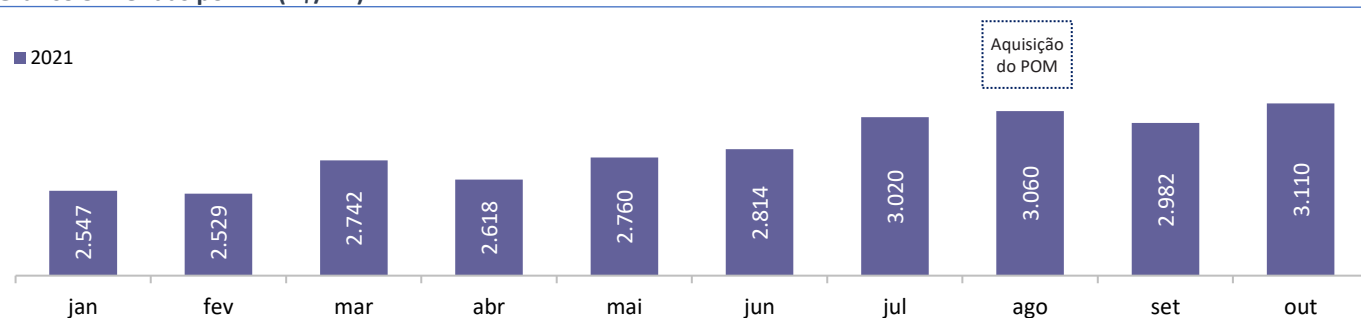
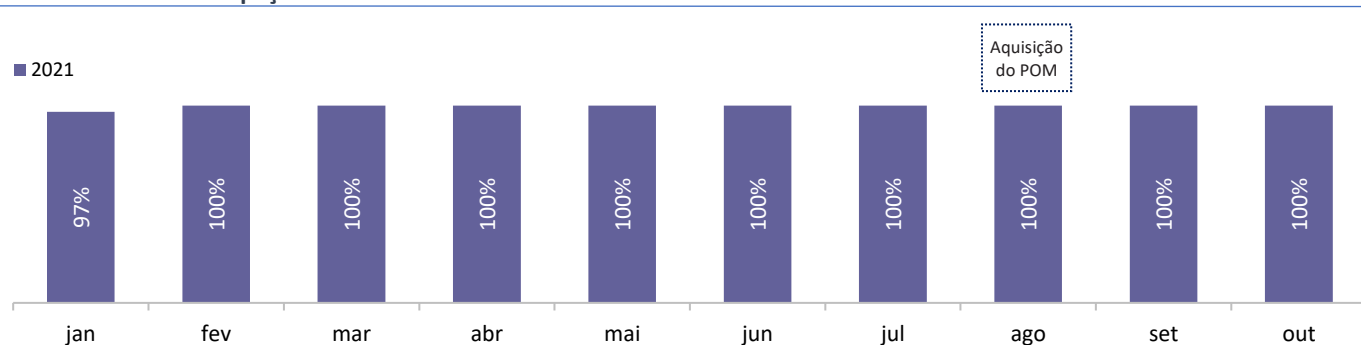
Gráfico 5: Vendas por m² (R\$/m²)

Gráfico 6: Taxa de ocupação


Gráfico 7: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

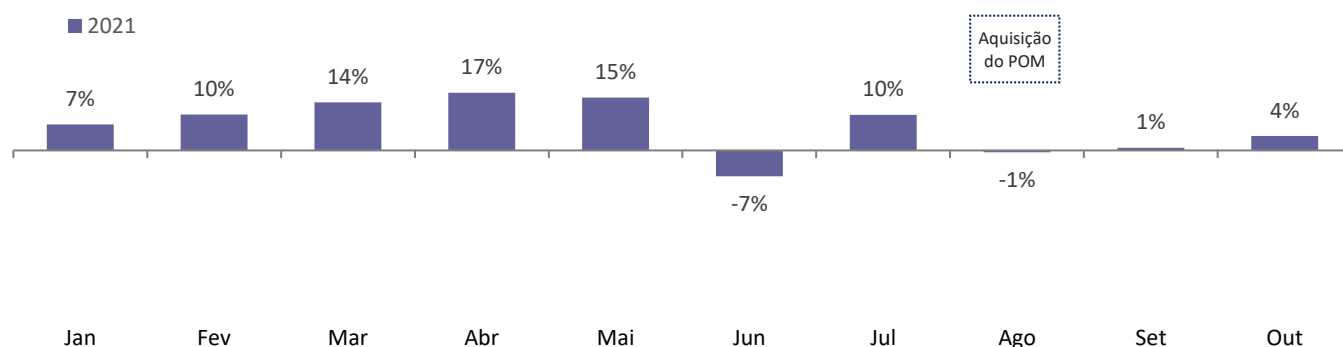


Gráfico 8: NOI/m² - Mês

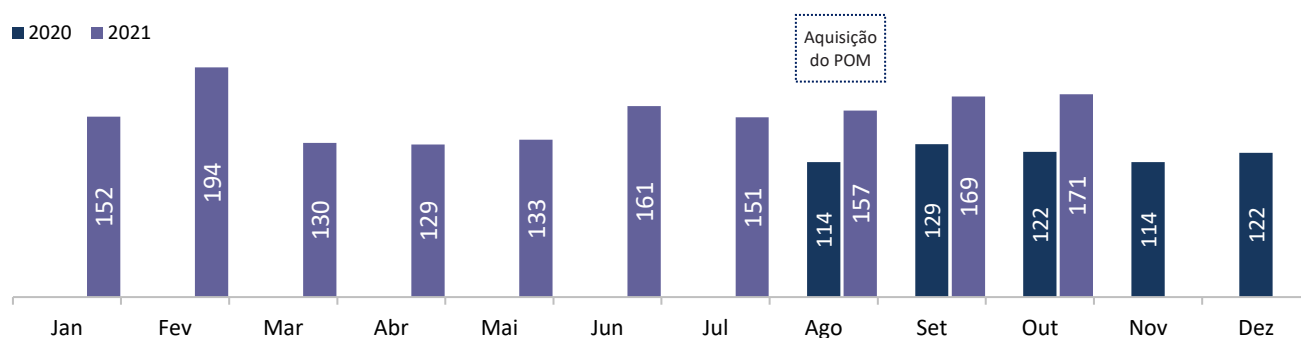


Gráfico 9: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

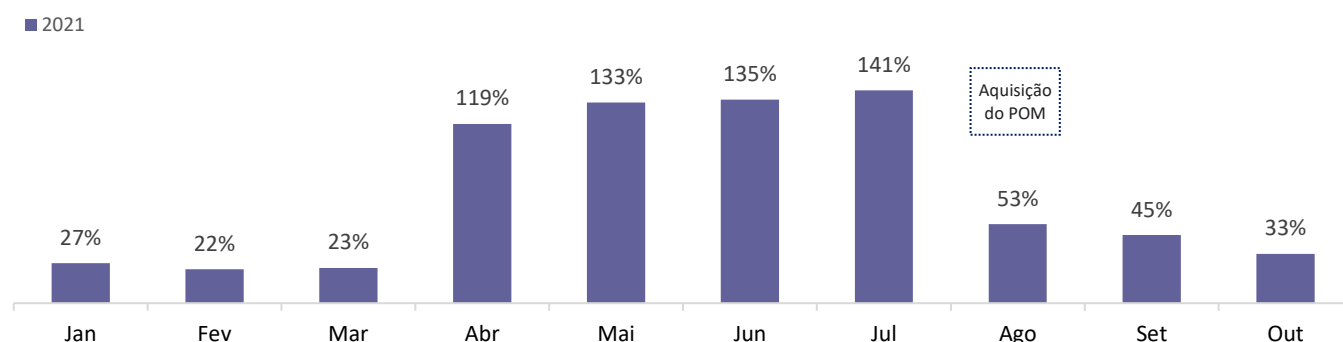


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Sales (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

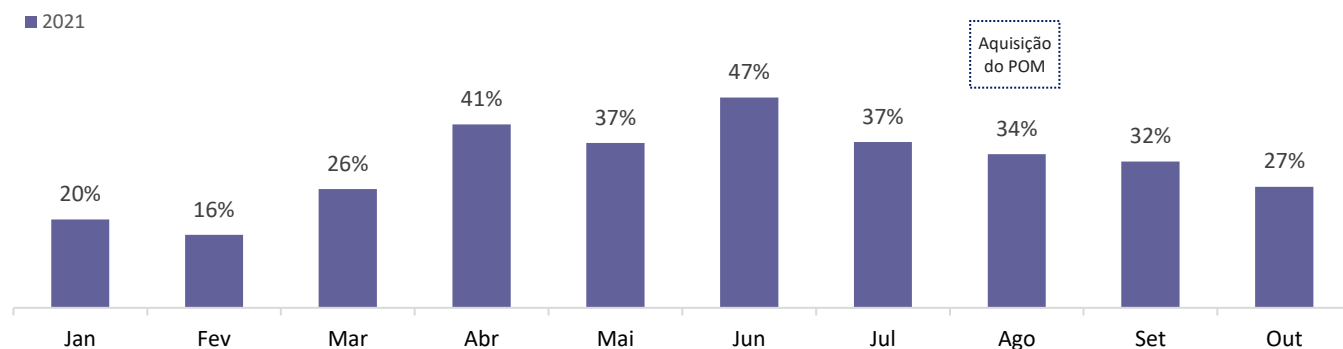




Imagem 4: Mapa da Região – Rio2 Shopping

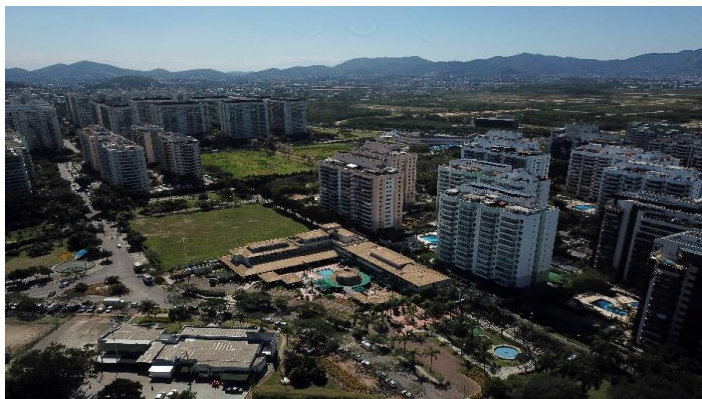


Imagem 5: Imagens Bairro – Rio2 Shopping



Imagem 6: Imagens Internas – Rio2 Shopping



➤ Locatários

O Rio2 Shopping é um centro de conveniência composto por um mix planejado de lojistas em diferentes segmentos do varejo, dentre os quais destacam-se o supermercado, saúde dental, pet shop, drogarias, *fast food*, cursos de idiomas, entre outros. A seguir, um quadro com alguns dos lojistas do Rio2:

			
Mercados	Fast-food	Serviços	Fast-food
			
Saúde dental	Serviços/ Educação	Serviços/Petshop	Fast-food

8) Resumo dos Ativos

O **Península Open Mall (POM)** é um centro de conveniência composto por uma área bruta locável (“ABL”) de 2.699 m² (dois mil, seiscentos e noventa e nove metros quadrados), distribuídos em 48 (quarenta e oito) lojas, dentre as quais 01 (uma) mega loja ocupada pelo Supermercado Zona Sul, 07 (sete) lojas de fast food, 03 (três) restaurantes e 01 (uma) academia, além de outras, compondo um mix planejado para atender os segmentos de varejo essencial, serviços e alimentação.

O “**POM**” está inserido em localização estratégica, dentro do Península, um bairro planejado de alto padrão situado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. O bairro possui uma renda familiar que varia entre R\$ 35-75 mil/mês, um total de 18.000 habitantes, 5 mil unidades distribuídas em 64 edifícios multifamiliares. Totalizando uma área de 658.000m², uma área equivalente ao bairro do Leblon (também no Rio de Janeiro) ⁵.

Em função da sua localização favorável e do mix planejado de lojistas com oferta de produtos e serviços adequados a demanda da região, o **Península Open Mall** se tornou o principal centro de consumo dos moradores do Península e visitantes, sendo visto como um centro comercial “*one stop shop*” no qual clientes tem a oportunidade de solucionar demandas cotidianas em um único local de forma prática.

O **Rio2 Shopping (Rio2)** é um centro de conveniência composto por uma área bruta locável (“ABL”) de 2.745 m² (dois mil, setecentos e quarenta e cinco metros quadrados), distribuídos em 68 (sessenta e oito) lojas, dentre as quais 01 (uma) mega loja ocupada pelo Supermercado Superprix, 12 (doze) lojas de fast food, 02 (dois) restaurantes e 01 (uma) academia, além de outras operações, compondo um mix planejado para atender os segmentos de varejo essencial, serviços e gastronomia.

O **Rio2 Shopping** está inserido em um bairro planejado de **médio/alto padrão**, situado na região Olímpica da Barra da Tijuca, RJ. Possui uma localização estratégica, *last mile*, se beneficiando da **proximidade de clientes finais**, com um fluxo de consumidores resiliente, sendo um dos principais **centros de conveniência** do bairro.

O bairro possui uma renda familiar que varia entre R\$ 15-25 mil/mês, um total de 14.400 habitantes, 4,1 mil unidades distribuídas em 41 edifícios multifamiliares, totalizando uma área de 422.000m². O Rio2 Shopping oferece **acesso imediato, comodidade e conveniência** para moradores em uma área de influência que também engloba a região do Cidade Jardim e Aroazes, **totalizando cerca de 39 mil habitantes na região** ⁵.

⁵ Fonte: Carvalho Hosken

Ambos ativos do nosso portfólio contam ainda com uma gestão condominial profissional conduzida pela Lumine (<https://www.lumine.adm.br/>), empresa especializada em gestão de shopping centers.

A aquisição do ativo está em linha com a tese de investimentos do Fundo, sendo observados principalmente os critérios de localização estratégica, conveniência e exposição a um mix de lojistas atuantes em segmentos de varejo que se demonstraram resilientes nos últimos anos. O posicionamento estratégico do ativo deverá permitir que ele se beneficie com a recuperação da economia e do consumo.

9) Tese de Investimento

➤ Visão Geral

O Plural Renda Urbana FII (“PURB”) tem por objetivo formar um portfólio diversificado de propriedades urbanas, situadas em regiões de grande adensamento demográfico, elevado potencial de consumo e ativos locados para segmentos resilientes proporcionando maior previsibilidade na geração de caixa. Com este intuito, o time de gestão implementará uma estratégia voltada para a aquisição de ativos situados nas Capitais e regiões metropolitanas, prioritariamente nos segmentos de varejo, conveniência, educação e saúde.

➤ Estratégia de Aquisição

O setor imobiliário voltado para propriedades de varejo vem evoluindo de forma dinâmica em função de novas tendências e disrupções de consumo mundiais. Para mitigar riscos nesse ambiente, o time de gestão pretende seguir os seguintes critérios de investimentos:

➤ Características Gerais

- Imóveis em localização estratégica e com relevância para as operações do locatário;
- Exposição a segmentos resilientes tais como varejo essencial, saúde e educação que sejam resistentes a eventuais ameaças pelo *e-commerce*;
- Preferência por regiões centrais de grande fluxo e elevado potencial de consumo de produtos e serviços;
- Exposição a operações aderentes as novas tendências e inovações tecnológicas em seus segmentos;
- Criação de portfólio balanceado com exposição a setores anticíclicos e locatários com bom perfil de crédito;
- Preferência por locatários institucionais que tenham relevância em seus segmentos de atuação;
- Propriedades com maior previsibilidade na geração de caixa e com boas perspectivas de crescimento;
- Preferência por contratos atípicos de longo prazo bem como por contratos típicos em regiões de alto valor estratégico;
- Busca por *cap rates* de aquisição entre 7% e 10% a.a.;

➤ Localização

- Exposição principal às Capitais e regiões metropolitanas;
- Preferencialmente regiões de grande adensamento demográfico, elevado potencial de consumo e média de renda per capita acima da média nacional;
- Regiões estratégicas que favoreçam o uso do imóvel para operações e locatários de diferentes segmentos;

➤ Segmentos Prioritários

- Varejo – preferência por segmentos do varejo essencial e de consumo não discricionário em operações resilientes e que possam se beneficiar com a melhoria do cenário econômico;
- Conveniência – centros comerciais em localizações centrais, com alto fluxo e próximos dos consumidores finais gerando alta recorrência de consumo;
- Mercados/Supermercados – segmento resiliente e de grande importância na dinâmica das famílias, com alta recorrência de compras e que vem apresentando crescimento;
- Educação – preferência por imóveis locados para *players* relevantes do setor, com foco no ensino superior, aderentes às inovações tecnológicas e novas modalidades de ensino como por exemplo o EAD – ensino a distância;

- Saúde – demanda crescente em função da pirâmide etária brasileira, que vem sendo acompanhada por grandes investimentos no setor – preferência para o segmento denominado “life & science” composto por centros de diagnósticos, laboratórios de sangue e imagem, farmácias, entre outros;

➤ **Contratos**

- Preferência por contratos atípicos de longo prazo com maior previsibilidade no fluxo de aluguéis;
- Aquisição de imóveis locados através de contratos típicos em regiões de alta relevância estratégica cujos imóveis tenham bom potencial de reposicionamento ou de apreciação de aluguel;

➤ **Resumo da Tese de Investimentos**



10) Características da Oferta

➤ **Oferta**

O PURB foi constituído sob forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, administrado pelo Banco Genial S.A. e gerido pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados LTDA.

Nos termos da CVM nº 476/09, a 1ª (primeira) emissão de cotas do PURB foi realizada através de Oferta Restrita, na qual um único Investidor Profissional subscreveu o montante de R\$ 79.999.975,00 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais), que serão integralizados de acordo com Chamadas de Capital a serem comunicadas pelo Administrador durante o período de investimento. A oferta foi encerrada na CVM em 26 de agosto de 2021.

A primeira integralização ocorreu na data de 20 de agosto de 2021 no montante de R\$ 27.927.245,00 (vinte e sete milhões, novecentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para aquisição da “Parcela Equity” do ativo **Península Open Mall (“POM”)**.

A segunda integralização ocorreu na data de **09 de novembro de 2021** no montante de **R\$ 10.630.690,00** (dez milhões, seiscentos e trinta mil, seiscentos e noventa reais) e os recursos foram utilizados nesta mesma data para aquisição da “Parcela Equity” do ativo **Rio2 Shopping (“Rio 2”)**.

A estrutura de aquisição dos ativos Península Open Mall e Rio 2 Shopping será descrita em detalhes no item abaixo.

11) Estrutura de Aquisição

➤ **Península Open Mall**

No dia 25 de agosto de 2021 foi concluída a aquisição de 100% do **Península Open Mall**, centro de conveniência localizado dentro do bairro planejado de alto padrão denominado Península, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

O valor de aquisição do ativo foi de R\$ 48.841.717,00 (quarenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e um mil, setecentos e dezessete reais), sendo: **(i)** o valor de R\$ 17.793.717,00 (dezessete milhões, setecentos e noventa e três mil, setecentos e dezessete reais) pago diretamente com recursos do Fundo (“Parcela Equity”) e **(ii)** o valor de R\$ 31.048.000,00 (trinta e um milhões, quarenta e oito mil reais) quitado através de operação de securitização (“Parcela Securitização”). Em função de investimentos e melhorias (“Capex”) projetados para o ativo a serem incorridos nos próximos 12 meses, foi realizado um abatimento de preço no âmbito da conclusão da transação.

A aquisição ainda previu que a Vendedora eventualmente fará jus a um pagamento adicional (*earn-out*) no valor de, no máximo, R\$ 6.840.167,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta mil, cento e sessenta e sete reais), a depender de determinados gatilhos de performance. O cálculo e pagamento do *earn-out* irá ocorrer em até 2 (dois) momentos: **(i)** após 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, e/ou **(ii)** após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento (de forma não cumulativa, para fins de apuração dos valores máximos definidos).

Para a realização da aquisição, foi estruturada a emissão de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) que totalizou o valor de R\$ 31.048.000,00 (trinta e um milhões e quarenta e oito mil reais). Abaixo as principais condições de emissão do CRI:

- Taxa: IPCA-IBGE + 6,50% a.a.
- Prazo: 14 (quatorze) anos;
- Carência de principal: 24 (vinte e quatro) meses (haverá apenas pagamento de juros nesse período);
- Lock-up: 1 (um) ano;
- Garantia: Alienação Fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis.

A aquisição foi realizada em 2 parcelas de pagamento. A 1ª parcela foi paga em 21 de agosto de 2021, quando o Fundo passou a ter direito a 36,431391% do recebimento dos aluguéis mensais decorrentes do POM e a quitação do preço foi realizada no dia 25 de agosto de 2021, ao restante de 63,568609%, observada a cessão de recebíveis.

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 18.097/m² (dezoito mil e noventa e sete reais por metro quadrado) e *cap rate* anual de aquisição de 8,85% (oito vírgula oitenta e cinco por cento), considerando o *Net Operating Income* (“NOI”) médio mensal estimado de R\$ 374.138,00 (trezentos e setenta e quatro mil, cento e trinta e oito reais).

➤ **Rio2 Shopping**

No dia 09 de novembro de 2021 foi concluída a aquisição de 100% do **Rio2 Shopping**, centro de conveniência localizado dentro do bairro planejado de médio/alto padrão denominado Rio2, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ.

O valor de aquisição do ativo foi de R\$ 30.255.261,00 (trinta milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e sessenta e um reais), sendo: **(i)** o valor de R\$ 8.203.261,00 (oito milhões, duzentos e três mil, duzentos e sessenta e um reais) pago diretamente com recursos do Fundo (“Parcela Equity”) e **(ii)** o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais) quitado através de operação de securitização (“Parcela Securitização”). Em função de investimentos e melhorias (“Capex”) projetados para o ativo a serem incorridos nos próximos 12 meses, foi realizado um abatimento de preço no âmbito da conclusão da transação.

A aquisição ainda previu que a Vendedora eventualmente fará jus a um pagamento adicional (*earn-out*) no valor de, no máximo, R\$ 9.311.722,00 (nove milhões, trezentos e onze mil, setecentos e vinte e dois reais), a depender de determinados gatilhos de performance. O cálculo e pagamento do *earn-out* irá ocorrer em até 2 (dois) momentos: **(i)** após 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento, e/ou **(ii)** após 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Fechamento (de forma não cumulativa, para fins de apuração dos valores máximos definidos).

Para a realização da aquisição, foi estruturada a emissão de um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) que totalizou o valor de R\$ 22.052.000,00 (vinte e dois milhões, cinquenta e dois mil reais). Abaixo as principais condições de emissão do CRI:

- Taxa: IPCA-IBGE + 6,50% a.a.
- Prazo: 14 (quatorze) anos;
- Carência de principal: 24 (vinte e quatro) meses (haverá apenas pagamento de juros nesse período);
- Lock-up: 1 (um) ano;
- Garantia: Alienação Fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis;

- Data de vencimento CRI: 22/08/2035.

O valor de aquisição representa um investimento de R\$ 11.023/m² (onze mil e vinte três por metro quadrado) e *cap rate* anual de aquisição de 8,85% (oito vírgula oitenta e cinco por cento), considerando o *Net Operating Income* (“NOI”) médio mensal estimado de R\$ 223.132,55 (duzentos e vinte três mil cento e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).

12) Saiba mais sobre a BRPP⁶

Nossos Números



+R\$ 20 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+70 Fundos



+110 mil investidores em FIs listados



4 FIs listados

Com ~R\$ 6,3 bilhões sob gestão em 19 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a BRPP, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (novembro/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	23.048
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	16.228
3	BRL DTVM	13.300
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.539
5	CREDIT SUISSE	9.370
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.075
7	HEDGE INVESTMENTS	6.440
8	PLURAL	6.282
9	VOTORANTIM ASSET	6.084
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.602
11	VINCI PARTNERS	5.372
12	RBR ASSET MANAGEMENT	4.940

Para mais informações acesse nosso [site](#)



Shoppings – MALL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Shoppings
- # Ativos: 7 (NE e SE)
- ABL própria: 58 mil m²
- PL: ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Residencial
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



Logística – PLOG11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Logístico
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35,1 mil m²
- PL: ~R\$ 75 milhões



Corporativo – SPTW11

- Gestão: Passiva
- Segmento: Corporativo
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 130 milhões

⁶ R\$ 20 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Novembro/2021.

13) Saiba mais sobre o grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



<https://www.genialinvestimentos.com.br/>

14) Comunicados do Fundo

- 09/11/2021 - Fato Relevante - Aquisição do Rio2 Shopping
- 22/10/2021 - Comunicado ao mercado - 2ª Chamada de Capital
- 30/09/2021 - Informe mensal
- 31/08/2021 - Informe mensal
- 25/08/2021 - Fato Relevante - Aquisição Do Península Open Mall
- 18/08/2021 - Regulamento
- 18/08/2021 - Comunicado ao mercado - 1ª Chamada de Capital
- 11/12/2019 a 12/08/2021 - Instrumento Particular - Termo de constituição do fundo

15) Contatos

	Siga-nos no LinkedIn
	ri@brppgestao.com
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

16) Glossário

Termo	Definição
Dividend Yield:	A razão entre os rendimentos distribuídos e o preço de negociação da cota de um fundo de investimento no mercado
Área Bruta Locável ("ABL"):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário disponíveis para locação
Absorção Bruta:	Volume de metros quadrados locados dentro do período analisado
Absorção Líquida:	ABL locada subtraída pelas locações rescindidas
Estoque ou Inventário:	Total de metros quadrados construídos
Ocupação:	Razão entre ABL ocupada e ABL total do imóvel
Vacância Física:	Razão entre ABL não ocupada e ABL total do imóvel
Vacância Financeira:	Diferença entre a renda efetivamente verificada e a renda potencial do ativo (em função de vacância física, descontos e carências)
Cap rate:	A métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz por meio de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade
IGP-M:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela FGV
WAULT:	A média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel (<i>Weighted Average of Unexpired Lease Term</i>)

17) Notas

O PURB11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Híbrido que visa a obtenção de renda por meio de investimento nos Ativos Imobiliários, bem como da exploração imobiliária, mediante locação ou arrendamento, com a possibilidade de venda, de Imóveis. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>